

## **Toelichting S(tructuur) O(ntwerp) Laanplein Baarn / vh drukkerij Bakker**

Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de context en om een zo goed mogelijk 'Baarns plan' te maken is de bestaande omgeving geïnventariseerd qua structuur, korrelgrootte, functie en materialisering.

Wat in de kadastrale onderlegger opviel zijn de sporen van een vroegere strokenverkaveling. Stroken lopend van de Laanstraat naar de Eemnesserweg, evenwijdig aan de Teding van Berkhoutstraat.

Op vroegere topografische kaarten (bijvoorbeeld rond 1900) blijkt dat deze aanname ook juist is.

De stroken kenden niet alleen bebouwing aan de Laanstraat en aan de Eemnesserweg maar ook er tussenin op de achtererven.

Deze strokenverkaveling, dit cultuur historisch gegeven is als uitgangspunt genomen om de onderlegger mee te verrijken.

Hetgeen tevens goed aansluit bij de nog restanten van dwarsstraatjes op de Eemnesserweg en stegen aan de Laanstraat die de achtererven ontsluiten.

De nieuwe opzet (SO) is opgevat als stroken grondgebonden rijwoningen die ontsloten worden door straatjes die als een weefsel met elkaar verbonden zijn, waarmee het plan uit alle richtingen ahw 'doorwaadbaar' wordt en daarmee goed aansluit op de historische structuur van slagen, stroken en stegen.

Door het afbuigen of terugleggen van gevels op strategisch plekken worden ruimtelijke accenten gecreëerd die het plan verbijzonderen en daarmee een herkenbare identiteit geven.

Het type woning ('rug aan rug') is speciaal hiervoor ontworpen om in een hoge dichtheid (compact) toch comfortabele, flexibele, aanpasbare en uitbreidbare woningen te kunnen realiseren. Rijwoningen met een individuele uitstraling op een footprint van 8.1 m bij 10.8 m.

Op de begane grond is een kleine kwart van het oppervlak gereserveerd voor de privé buitenruimte. De woning is vanaf de openbare ruimte toegankelijk via deze binnenplaats. Deze is dmv een lage muur met voorzieningen tbv beplanting afgescheiden van de openbare ruimte. De verdieping(en) beslaat de helft (50%) van deze footprint en kan zodanig op de begane grond worden

geplaatst als variantie van het type, de plek en in relatie tot de bezonning van de buitenruimten.

De verdere voordelen van dit type zijn: aansluiten bij de korrelgrootte van de omgeving (een 'Baarn' plan), de woningen zijn gericht op hun eigen buitenruimte die eenvoudig onderdeel van de woning kan worden, het type reguleert het uitzicht en de inkijk bij burens, optimaliseren buitenruimte in relatie tot de bezonning, veel mogelijkheden op basis van 1 of paar types/varianten, groen privé geschikt voor p-dek en draagt bij aan beleving openbare ruimte.

Afhankelijk van hun positie ontstaat daarmee een grote variëteit van woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen: sociaal en vrije sector, jong en oud, starters, doorstarters en senioren.

De grootte kan variëren van een appartement van 60 – 65 m<sup>2</sup> tot een grondgebonden woning van 128 m<sup>2</sup>.

De woningen hebben een eigen buitenruimte op de begane grond en een terras op elke verdieping.

Qua materialisering wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de karakteristiek van Baarn: veel vrijstaand, metselwerk, stucwerk (van geveldelen) en DE ERKER. Het thema erker wordt op de aansluiting met de omgeving (Laanplein, Eemnesserweg en Teding van Berkhoutstraat) nog eens extra aangezet dmv verbijzonderigen tbv een kleinschalig bedrijf/kantoor/dienstverlening in de vorm van eigentijdse uitvergrote erkers.

Op de hoek van de Eemnesserweg en de Teding van Berkhoutstraat is een volume voorzien met appartementen. Op de begane grond voor 50% ingevuld vanwege het toegankelijk kunnen blijven van de onderliggende infrastructuur naar en van het naburige KPN gebouw en een zestal p-plaatsen. De verdiepingen bevatten appartementen van verschillende grootte van 60 m<sup>2</sup> tot 120 m<sup>2</sup>. Alle appartementen hebben hun eigen goed bezonde buitenruimte/terras.

De appartementen worden ontsloten vanaf de Eemnesserweg. Qua vormgeving, materialisering en detaillering zoekt dit blok aansluiting bij het gehele plan.

Overzicht van types (SO): Zie overzicht. Totaal plm 43 woningen.

### Parkeren

Het parkeren wordt voorzien door middel van een (half) ondergrondse p-garage die toegankelijk is vanaf de Eemnesserweg.

In deze p-garage is plaats voor 65 p-plaatsen inclusief in- en uitrit. Onder het hoekblok zijn nog 6 p-plaatsen voorzien waarmee het totaal op 71 komt.

### Openbare ruimte/groen

De buitenruimte zal zoveel als mogelijk worden voorzien van groenperken langs de randen/aansluiting met de woningen, karakteristieke bomen op specifieke plekken, gevelbegroeiing, en mos-sedumdaken.

### Duurzaamheid

Alle woningen voldoen aan alle alsdan te stellen eisen aan materiaal, gebruik en worden zo mogelijk '0 op de meter' woningen en gasloos. De woningen hebben zeer goede isolatie van dak, muren en vloer, HR++ glas of triple glas, geen of nauwelijks kieren, een ventilatiesysteem met warmteterugwinning, een verwarmings-installatie op lage temperatuur dmv warmtepomp, zonnepanelen en meet-apparatuur om resultaat zichtbaar te maken.